

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ В С. КРАСНОБОРСКЕ ПО УЛ. СВЕРДЛОВА, Д. 22 КРАСНОБОРСКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Проектная мастерская «Аксиома».
Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, ул. Попова, д. 16.

Застройщик

Администрация муниципального образования «Красноборский муниципальный район»
Архангельской области.

Почтовый адрес: 165430, Архангельская область, с. Красноборск, ул. Гагарина, 7А.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Многоквартирный дом в с. Красноборске по ул. Свердлова, д. 22 Красноборского района
Архангельской области.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка	□ 1633,0 м ² .
Площадь застройки	– 325,42 м ² .
Этажность здания	– 3 этажей.
Количество этажей	– 4 этажа.
Строительный объем здания	□ 3724,24 м ³ ,
в том числе ниже 0,000	– 189,16 м ³ .
Количество квартир	□ 12 шт.;
в том числе: однокомнатных	– 3 шт.;
двухкомнатных	□ 3 шт.;
трехкомнатных	□ 6 шт.
Площадь здания	– 809,87.
Общая площадь квартир	– 580,29 м ² .
Площадь квартир	– 580,29 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка с учетом зарядной сервисной инфраструктурой	□ 99 кВт.
Расчетная электрическая нагрузка без учета зарядной сервисной инфраструктуры	– 95,3 кВт.
Расчетный расход воды	– 3,6 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 3,6 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 125,03 кВт.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 56 450,02 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 125 346,42 тыс. руб.
Продолжительность строительства	– 8 месяцев.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальная программа МО «Красноборский муниципальный район «Программа
комплексного развития систем транспортной и социальной инфраструктуры в МО

«Красноборский муниципальный район» на 2021-2030 годы, утвержденная постановлением от 26.03.2023 № 471.

Техническое задание на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, утвержденное и.о. Главы «Красноборский муниципальный район» Овчинниковой Т.В. 16.06.2023.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Муниципального образования «Красноборский муниципальный район».

6. Экспертная организация, проводившая технологический и ценовой аудит обоснования инвестиций (далее - ТЦА ОИ):

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

Договор № 0297/124881-24 от 16.10.2024, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управления государственной экспертизы» Федосеевой М.В.

Письмо от 21.11.2024 вх. № 1331 о продлении оказания услуги, подписанное директором ООО «Проектная мастерская «Аксиома» Дуниковым К.В.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Бюджет Красноборского муниципального образования.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Внебюджетные средства не используются.

10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика:

Пункт 9 технического задания на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении

которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства, утвержденное и.о. Главы «Красноборский муниципальный район» Овчинниковой Т.В. 16.06.2023.

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» проводилось в период с 16 октября по 30 октября 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

<p>13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Уровень ответственности – нормальный.</p> <p>Жилой дом – односекционный, трехэтажный, с холодным чердаком, техническим подпольем и подвальным этажом, со скатной кровлей, сложной формы в плане.</p> <p>Габаритные размеры в осях – 14,14x20,36 м.</p> <p>Высота этажа – 3,0 м.</p> <p>Высота технического подполья – 1,8 м. В техническом подполье расположено помещение для прокладки коммуникаций.</p> <p>Высота помещений техподполья – 2,32 м.</p> <p>Количество квартир – 12.</p> <p>Конструктивная схема здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Устойчивость и геометрическая неизменяемость здания обеспечена совместной работой несущих стен и жестких дисков перекрытий.</p> <p>Фундаменты – монолитный железобетонный ростверк на свайном основании.</p> <p>Стены техподполья и подвального этажа – фундаментные бетонные блоки по ГОСТ 13579-2018.</p> <p>Наружные стены жилого дома представляют собой конструкцию, состоящую из внутреннего слоя толщиной 380 мм из силикатного утолщенного пустотелого рядового кирпича СУРПу-М150/F35/1,6 по ГОСТ 379-2015 (двухпустотный, пустотность 9,54%) на цементно-песчаном растворе марки М100, теплоизоляции. В качестве теплоизоляции наружных стен предусмотрен минераловатный утеплитель. Облицовка наружных стен – керамогранитом по навесной сертифицированной фасадной системе с вентиляционным зазором не менее 60 мм.</p> <p>Внутренние стены – из силикатного утолщенного рядового пустотелого кирпича СУРПу-М150/F35/1,6 по ГОСТ 379-2015 (двухпустотный,</p>

	<p>пустотность 9,54%) толщиной 380 мм цементно-песчаном растворе марки М100.</p> <p>Перекрытия – из сборных железобетонных плит. Предусмотрено утепление цокольного и чердачного перекрытия теплоизоляционными материалами.</p> <p>Лестницы – из сборных железобетонных маршей и площадок.</p> <p>Межкомнатные перегородки выполняются из газосиликатных блоков толщиной 80 мм.</p> <p>Перегородки в подвальных помещениях – из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм.</p> <p>Теплоизоляция стен подвальных помещений предусмотрена плитами из экструдированного пенополистирола.</p> <p>Крыша – скатная, стропильная с наружным организованным водостоком.</p> <p>Покрытие кровли – профилированный лист. На крыше предусмотрено ограждение и снегозадержатели.</p> <p>Окна – из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом.</p> <p>Двери – деревянные по ГОСТ 475-2016, металлические по ГОСТ 31173-2016, противопожарные по ГОСТ Р 57327-2016.</p> <p>В подвальном этаже запроектированы тепловой пункт, водомерный узел, кладовая уборочного инвентаря.</p> <p>Помещение электрощитовой расположено в пристройке на первом этаже жилого дома по оси 1.</p> <p>Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи.</p> <p>Обеспечение нужд строительства в строительных материалах, конструкциях, изделиях предусматривается с предприятиями стройиндустрии.</p> <p>На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, водоснабжение и водоотведение.</p> <p>Теплоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Горячее водоснабжение предусмотрено от накопительных электрических водонагревателей, установленных в каждой квартире.</p> <p>Предусмотрена установка электроплит.</p> <p>Обеспечена инсоляция территории и квартир.</p> <p>Степень огнестойкости – II.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.</p> <p>Класс конструктивной пожарной опасности – С0.</p> <p>Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующими зданиями и сооружениями – в пределах норм.</p> <p>Эвакуация осуществляется по лестничной клетке типа Л1.</p> <p>Предусмотрено один эвакуационный выхода из технического подполья, совмещенного с подвальным этажом.</p> <p>Выход из техподполья и подвального этажа запроектирован по наружной открытой лестнице.</p> <p>Выход на чердак предусмотрен из лестничной клетки через люк.</p> <p>Выход на кровлю – через слуховые окна.</p> <p>Пределы огнестойкости конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости здания.</p> <p>Обеспечена возможность проезда и подъезда пожарной техники.</p> <p>На каждом этаже на площадках лестничных клеток запроектированы пожаробезопасные зоны для МГН.</p> <p>Предусмотрено наружное пожаротушение от двух существующих пожарных гидрантов.</p>
--	---

	<p>Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В.</p> <p><u>В ходе проведения технологического и ценового аудита внесены следующие изменения:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – уточнены сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе и электрической энергии; – откорректировано количество проектируемых кабельных колодцев и длины проектируемой кабельной канализации; – в разделе ООС заменено Приложение А. Изменение 4 вносилось в приложение А в связи с указанием местоположения гаража на соседнем земельном участке, а также указано расстояние от мусорных контейнеров до него. Расстояние от мусорных контейнеров до гаража указано - 15,46 м, до соседнего жилого дома 32,12 м.
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Градостроительный план земельного участка RU-29-1-5000-00923 от 15.02.2023 площадью 1633 м², с кадастровым номером 29:08:013111:860. Категория участка – земли населенных пунктов.</p> <p>Участок расположен в зоне жилой застройки Ж-2 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка). Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Земельный участок расположен в с. Красноборск на пересечении ул. Свердлова и ул. Плакидина.</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с прилегающей территории предусмотрен в проектируемые бетонные лотки с последующим выпуском в накопительную емкость.</p> <p>Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.</p> <p>Затрат, связанных с планируемым сносом зданий и сооружений, не требуется.</p> <p>Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.</p> <p>Участок находится вне охранных зон.</p> <p>Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории 29:00-6.316 площадью 208,72 м² (охранная зона линий и сооружений связи: Строительство ВОЛС Архангельск-Котлас (Красноборск-Котлас).</p> <p>Размещение объекта предполагаемого строительства выполнено с соблюдением норм инсоляции помещений и территории.</p> <p>Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>В соответствии со схемой организации земельного участка проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для</p>

	<p>подъезда к зданию пожарных машин.</p> <p>На участке запроектировано 5 машино-места, в том числе одно машино-место для автотранспорта инвалидов. Одно машино-место предусмотрено с зарядной сервисной инфраструктурой электротранспорта.</p> <p>Мусороконтейнерная площадка запроектирована за границами участка по ул. Плакидина с твердым покрытием и ограждением по одному контейнеру для домов 22, 25, расположенных по ул. Свердлова.</p> <p>На земельном участке предусмотрены места для размещения площадок для отдыха взрослого населения, детской, хозяйственной и спортивной площадок.</p> <p>Объекты социального обслуживания находятся в шаговой доступности.</p> <p>В пояснительной записке приложены: – технические отчеты по инженерно-геодезическим и инженерно-геологическим изысканиям 2023 года.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и не достаточна для благоустройства территории для нужд дома (установки мусороконтейнерной площадки). Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.</p>
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Примененные строительные и отделочные материалы являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Набор помещений квартир включает в себя: прихожую, жилые комнаты, кухню, отдельные (совмещенные в однокомнатных квартирах) санитарные узлы. Все комнаты предусмотрены непроходными.</p> <p>Высота помещений квартир в чистоте – 2,7 м.</p> <p>Площадь жилых комнат составляет 8,81 – 17,54 м², кухня – 8,01 – 9,36 м².</p> <p>В квартирах не предусмотрены балконы.</p> <p>Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный.</p> <p>Квартиры запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей.</p> <p>Квартиры, предназначенные для проживания людей с ограниченными возможностями, не предусмотрены.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.</p>
<p>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив</p>	

<p>цены строительства для объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства - с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом в с. Красноборске по ул. Свердлова, д. 22 Красноборского района Архангельской области» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024).</p> <p>Период реализации объекта: май 2028 года – декабрь 2028 года, продолжительностью 8 месяцев.</p> <p>Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на декабрь 2028 года применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - технологическое присоединение к сетям электроснабжения (Письмо ООО «СельЭнерго» от 27.03.2024 № кт/24-9); - технологическое присоединение к тепловым сетям (Письмо ООО «Красноборские Тепловые Сети» от 30.10.2023 № 122); - вынос опор, попадающих в пятно застройки, строительство новой ВЛ-0,4кВ (Письмо ООО «СельЭнерго» от 27.03.2024 № кт/24-9); - подготовительные работы, демонтаж сетей связи, монтаж зарядной станции, монтаж КНС. <p>Расчетная стоимость строительства объекта «Многоквартирный дом в с. Красноборске по ул. Свердлова, д. 22 Красноборского района Архангельской области» по укрупненным показателям по состоянию на 4 квартал 2028 года составила 125346.42 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая стоимость строительства объекта по состоянию на 4 квартал 2028 года определена на основании Муниципальной программы «Программа комплексного развития систем транспортной и социальной инфраструктуры в Красноборском муниципальном районе (2021-2030 годы)» от 26 марта 2023 г. №471 и составляет 56450021,57 руб. Предельная стоимость согласована и.о. Главы Красноборского округа С.Д. Загрийчук.</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>
<p>17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, машин и оборудования</p>	
<p>Информация, содержащаяся</p>	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных</p>

в обосновании инвестиций	требований к материалам. Интерьеры в проекте не разрабатываются.
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план земельного участка RU-29-1-5000-00923 от 15.02.2023 площадью 1633 м², с кадастровым номером 29:08:013111:860.</p> <p>Технические условия на подключение к системе теплоснабжения от 30.10.2023 № 122, выданные ООО «Красноборские Тепловые Сети».</p> <p>Технические условия на холодное водоснабжение от 08.11.2023 № без номера, выданные администрацией МО «Красноборский муниципальный район».</p> <p>Технические условия на водоотведение от 08.11.2023 № без номера, выданные администрацией МО «Красноборский муниципальный район».</p> <p>Технические условия на благоустройство территории от 17.05.2023 № 01.1-19/1, выданные администрацией МО «Красноборский муниципальный район».</p> <p>Технические условия на комплекс услуг связи от 19.05.2023 № 01/17/11940/23, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Технические условия на вынос и переустройство сетей связи от 17.11.2023 № 01/17/28368/23, выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо о стоимости технологического присоединения к электрическим сетям от 27.03.2024 № кт/24-9, выданное ООО «СельЭнерго».</p> <p>В составе технологического и ценового аудита содержит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – справку от администрации МО «Красноборский муниципальный район» от 17.05.2023 без номера о сносе незаконных зданий и сооружений, свода зеленых насаждений, попадающих в пятно застройки до начала строительства за счет средств администрации, подписанную Главой МО Вяткиным Е.А.; – согласованную схему планировочной организации земельного участка, подписанную руководителем отдела муниципального хозяйства администрации МО «Красноборский муниципальный округ» Корнеевым В.А. <p>Входе проведения технологического и ценового аудита представлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> – письмо администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области от 23.01.2024 № 01.1-20/15 о реализации Федерального проекта «Чистая вода» до 2027 года, подписанное Главой Вяткиным Е.А.; – письмо инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 01.03.2024 № 409/365 об отсутствии на земельном участке зоны охраны, защитных зон, выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и обеспечении проведения и финансирования государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных,

	<p>строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки, подписанное руководителем Некрасовой Н.Г. ;</p> <p>– справку от администрации Красноборского муниципального округа от 27.08.2024 № 12 о наличии технической возможности обеспечения вывоза канализационных стоков, подписанную руководителем Управления муниципального хозяйства администрации МО Корнеевым В.А.;</p> <p>– письмо от администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области от 16.09.2024 № 01.1-19/172 о согласовании использования существующей контейнерной площадки, расположенной по ул. Плакидина для установки одного контейнера, подписанное и.о. Главы Загрийчуком С.Д.;</p> <p>– письмо от администрации МО «Красноборский муниципальный район» от 14.12.2023 № 01.1-20/195 об отсутствии санитарно-защитных зон на земельных участках., подписанное Главой Вяткиным Е.А.;</p> <p>– письмо от администрации МО «Красноборский муниципальный район» от 06.12.2023 № 01.1-19/159 о подключении локальных электрических водонагревателей, подписанное и.о. Главы Загрийчуком С.Д.;</p> <p>– письмо от администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области от 13.06.2024 № 01.1-19/101 об установке пожарных гидрантов, подписанное Главой МО Вяткиным Е.А.;</p> <p>– письмо от администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области от 27.08.2024 № 01.1-19/162 об установке пожарных гидрантов, подписанное Главой МО Вяткиным Е.А.</p>	от
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.	
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства		
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания составит 8,0 месяцев.	
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства приняты согласно нормативным данным. Сроки продолжительности строительства жилого дома оптимальны.	м
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации		
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки проектной документации с соблюдением требований по минимальным площадям квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.	
Выводы	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой	

экспертной организации	проектной документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объемно-планировочные решения многоквартирного жилого дома обусловлены требованиями по соблюдению площадей квартир по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Технологическое оборудование в проекте не применяется.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование в проекте не применяется. Предмет оценки отсутствует.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных и отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и сборные конструкции предусмотрены отечественных производителей. Наружная и внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания составит 8 месяцев. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Расчет продолжительности строительства соответствует требованиям действующих нормативных документов. Сокращение сроков строительства жилого дома возможно на стадии проектной документации при определении особых условий (ресурсов,

	технологических методов и организации работ).
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.

Площадь участка, выделенная под строительство жилого дома, достаточна для размещения здания и **не достаточна** для благоустройства территории для нужд дома (устройства мусороконтейнерной площадки). Объект капитального строительства размещен с учетом требований градостроительного плана в пятне разрешенной застройки.

Основные архитектурно-художественные, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.

На стадии разработки проектной документации обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки согласно письму инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 01.03.2024 № 409/365, подписанного руководителем Некрасовой Н.Г.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.

Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).

Сроки продолжительности строительства здания оптимальны.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования, в том числе в части уточнения затрат на технологические присоединения объекта к инженерным сетям.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату

14.10.2024.

Исполняющий обязанности
директора ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

Детков С.А.

« 12 » декабря 2024 г.



**Документ подписан электронной
подписью на Единой цифровой
платформе экспертизы**

Сертификат: 8b922a72fc49406d5ab827fa47988762
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 05-12-2024 по 28-02-2026
Дата подписания: 12-12-2024 12:06:56